

Dava kat karşılığı inşaat sözleşmesine aykırılık nedeniyle arsa sahibi tarafından açılan tapu iptâl tescil istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne dair verilen hüküm

15. Hukuk Dairesi

2018/1914 E. , 2018/2368 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davalılar (... hariç) vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava kat karşılığı inşaat sözleşmesine aykırılık nedeniyle arsa sahibi tarafından açılan tapu iptâl tescil istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne dair verilen hüküm Yargıtay 23. Hukuk Dairesi tarafından bozulmuş, bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde davanın kabulüne dair verilen hüküm bir kısım davalılar vekilince yasal süresi içerisinde temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, müvekkili ile davalı müteahhit arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında tapuda taşınmazın

100/384 hissesini devrettiğini, davalı müteahhitin de diğer davalılara arsa payı devri gerçekleştirdiğini, ancak yapılan yapının imara aykırı olması sebebiyle müvekkilinin kaçak nitelikteki yapıyı kabul etmek zorunda olmadığı, bu nedenle sözleşmenin feshi ile davalılara devredilen arsa paylarının iptâli ve müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiş, davalılardan müteahhit ... cevap dilekçesi sunmamış diğer davalılar vekili cevap dilekçesinde davacının davalı ...'a ulaşma gücünü çektiğinden müvekkillerine karşı dava açtığını, sadece davalı müteahhite karşı tazminat talepli dava açılabilirken müvekkillerine karşı dava açılmasının usul ve yasaya aykırı olduğunu savunarak davanın reddine karar verilmesini talep etmiş, mahkemece bozma ilâmına uyularak yapılan yargılama neticesinde inşa edilen yapının imara aykırı olması ve imara uygun hale getirilme imkânının da bulunmadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık eser sözleşmesinin bir türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21. maddesi hükmü uyarınca, bazı istisnalar dışında, bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilen yapılarda ruhsata aykırılık giderilemiyorsa, 3194 sayılı Yasa'nın 32. maddesi hükmü gereğince, ilgili belediye veya valilikçe inşaat derhal durdurulur ve yasal hale getirilmesi olanaksız ise veya ruhsat veya eklerine ya da imar mevzuatına aykırılık öncelikle yüklenici tarafından giderilemiyorsa bu hali ile yapılan yapının yıktırılmasına karar verilir ve anılan Yasa'nın 42. maddesi hükmü gereğince de yapı sahibine ve yükleniciye ceza yaptırımını uygulanır. İmar Kanunu'ndaki bu düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup, mahkemelerce re'sen gözetilmelidir.

İmara aykırı ve kaçak yapılar için temel kural bu şekilde ise de bu tür yapılarla ilgili olarak 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde ile yapılmış yeni bir düzenleme bulunmaktadır.

Maddede; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya

ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için ...Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.10.2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebileceği, başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği (Geçici 16/1); Yapı Kayıt Belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olduğu, Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabileceği (Geçici 16/3); Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptâl edileceği (Geçici 16/4); Yapı Kayıt Belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümlerinin uygulanacağı, yapının depreme dayanıklılığı hususunun malikin sorumluluğunda olduğu (Geçici 16/10); bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirleneceği (Geçici 16/12) düzenlenmiş ve maddenin diğer fıkralarında da uygulama esasları ve istisnaları belirtilmiş ayrıca bu tür yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilmesi imkânı getirilmiştir.

3194 sayılı Kanun'a eklenen geçici 16. madde, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış imara aykırı ve kaçak yapılar için uygulanacağından içeriği itibarıyla geriye etkili olarak uygulanması öngörülmüş bir düzenlemedir, usulî kazanılmış hakkın istisnası olan geriye etkili bir kanuni düzenleme olması nedeniyle anılan hükmün mahkemelerce eldeki davalar için de uygulanması gerektiği gibi, yeni düzenlemenin, temyiz aşamasında Yargıtay'ca da gözetilmesi gerekir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde; yüklenicinin inşaatı imar mevzuatına aykırı şekilde inşaa ettiği anlaşıldığından, yapıların yasal hale getirilip getirilemeyeceğinin araştırılması gerekir. Bu durumda imara aykırı ve kaçak yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olmak üzere geçici de olsa yasal hale getirilmesi imkânı getirildiğinden maddedeki süre içinde başvurulup gerekli işlemler tamamlanarak Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yapının yasal hale getirilip getirilmediği saptanmak suretiyle uyuşmazlığın mahkemece yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden hükmün sair hususlar incelenmeksizin bu nedenle temyiz eden davalılar vekili yararına bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda yazılı nedenlerle davalılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davalılar yararına **BOZULMASINA**, bozma nedenine göre bu aşamada diğer temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalılara (... hariç) geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün